

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.720 du 7 février 2024

A. 227.989/XIII-8631

En cause :

V.V.,

ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la ville de Genappe**,
représentée par son collège communal,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

P.B.,

ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 29 avril 2019 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 20 mars 2019 par laquelle le collège communal de la ville de Genappe octroie à P.B. et C.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale avec partie professionnelle sur un bien sis chemin de la Bruyère, 62 à Glabais.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 26 juin 2019, P.B. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 juillet 2019.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse de la seconde partie adverse, en réplique et ampliatif, et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties, à l'exception de la première partie adverse, ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 27 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} juin 2023.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Erim Acikgoz, *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Marie Bazier, *loco* M^e Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 23 août 2018, P.B. et C.L. introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale avec partie professionnelle sur un bien sis chemin de la Bruyère 62, à Glabais et cadastré division 4, section C, n° 191b.

Le 12 septembre 2018, le collège communal de la ville de Genappe informe les demandeurs de permis du caractère complet du dossier de demande et en accuse réception.

Le bien figure *partim* en zone d'habitat à caractère rural, *partim* en zone agricole couverte par un périmètre d'intérêt paysager, au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

4. Une annonce de projet est organisée du 3 au 18 octobre 2018, le projet impliquant des écarts au guide régional d'urbanisme (GRU). Elle donne lieu à deux réclamations, dont celle du requérant.

5. Le 30 octobre 2018, les demandeurs de permis adressent un courrier au collège communal, en vue de répondre aux réclamations émises durant l'annonce de projet.

Le 31 décembre 2018, le requérant adresse un courrier au collège communal, destiné à répondre au courrier précité des demandeurs de permis.

6. Divers avis sont sollicités par l'autorité communale. Tous sont favorables ou favorables conditionnels, à l'exception de celui de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), qui émet un avis défavorable le 11 octobre 2018.

7. Le 10 décembre 2018, à la suite de la demande de l'autorité communale sollicitant des plans modificatifs relatifs à l'aire de stationnement, la modification de la partie accessible de la terrasse, la pose de vitrages translucides et le matériau de toiture, ainsi qu'une description de la profession libérale des demandeurs du permis, ces derniers déposent des documents complémentaires.

8. En sa séance du 12 décembre 2018, le collège communal décide d'émettre un avis préalable favorable sur le projet sous réserve de certaines conditions qu'il détaille.

Le dossier est soumis au fonctionnaire délégué qui, le 8 mars 2019, émet un avis favorable au projet, sous réserve des conditions formulées par le collège communal.

9. Le 20 mars 2019, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

10. Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.II.25, D.IV.5 à D.IV.13 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des dispositions du schéma de développement communal (SDC) de la ville de Genappe, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En préambule, il indique que le bien est situé en zone de « village aéré » au SDC et observe que, hormis la précision de la localisation du projet sur la carte du SDC et la référence à l'affectation qu'il privilégie, à savoir la fonction résidentielle, le permis n'est pas motivé au regard du SDC ni, partant, au regard des écarts qu'il comporte par rapport à celui-ci.

11. En une première branche, intitulée « gabarit de la construction projetée », il constate, à la lecture de l'acte attaqué, que son auteur compare la hauteur au niveau de l'acrotère de la toiture plate en projet avec celle du faîte des toitures à versants des habitations les plus proches. Il estime que cette manière de procéder est inadéquate et qu'il s'impose de comparer ce qui est comparable, à savoir la hauteur du projet avec les hauteurs sous corniche des autres constructions à toiture à versants. Relevant les hauteurs respectives du projet et des n^{os} 66 et 58 de la rue, il considère que le raisonnement tenu par la première partie adverse conduit à des situations absurdes, puisqu'il permet à une habitation présentant une toiture plate de s'élever aussi haut que le faîte de la toiture voisine, ce qui implique un impact considérable sur le voisinage.

Il ajoute que la hauteur de la construction projetée est comparée à tort avec celle des maisons situées de l'autre côté de la rue, alors qu'en raison de la pente des terrains, le palier de celles-ci est situé à plus de 1,20 mètre du niveau de la rue, contrairement au palier de la construction projetée qui est sous ce niveau.

Par ailleurs, il fait valoir que le projet n'est pas conforme aux options d'aménagement des constructions en zone aérée dès lors qu'il ne respecte pas « le gabarit des bâtiments alentours ». Il reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne

pas se soucier de l'« harmonisation de l'espace public » et de ne pas préciser en quoi le projet considère et valorise les « caractéristiques morphologiques de la rue », puisqu'au contraire, prévoyant une toiture entièrement plate, le projet est en total désaccord avec la typologie de la rue et les gabarits de référence qui tous comprennent une toiture au-dessus d'un ou deux étages.

Il conclut que l'acte attaqué ne laisse pas apparaître qu'en ce qui concerne le gabarit de la construction, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le SDC ni ne justifie que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

12. Dans une seconde branche, il rappelle qu'un des objectifs poursuivis par le SDC au sein d'une zone aérée est le « maintien du cadre paysager existant et ses nombreuses qualités » et qu'en l'espèce, le bien est « situé sur une parcelle ouverte et pentue, qui offre des vues sur la vallée en contrebas située en zone agricole d'intérêt paysager et où se situe également une zone Natura 2000 ».

Il considère que l'autorité ne motive pas sa décision au regard de l'objectif du SDC ci-avant rappelé ni n'indique en quoi le projet peut s'en écarter, alors que la construction en projet est en contradiction avec cet objectif. Il ajoute que l'acte attaqué n'est pas plus motivé par rapport à sa contribution à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis et qu'au demeurant, il ne le pourrait tant le projet s'en écarte.

B. Le mémoire en réplique

13. Sur la première branche, il réplique que, si l'article D.IV.5 du CoDT attend de l'autorité une appréciation des caractéristiques du projet au regard des objectifs du texte applicable, il requiert aussi que sa décision fasse apparaître que cette analyse est légalement adéquate et factuellement vérifiée.

Il revient sur les objectifs d'aménagement du SDC en termes d'implantation et de gabarit des constructions s'insérant dans un « village aéré », clairement identifiés. Il insiste sur le fait que le SDC vise à maintenir une typologie du bâti « garantie par le gabarit R+1+T et par une similitude des hauteurs de constructions, tout en admettant quelques différences de minimales importances » et fait grief à l'acte attaqué de rester muet « quant à la contribution du projet à l'harmonisation de l'espace public et à sa comparabilité par rapport aux caractéristiques morphologiques du bâti ». Il répète les raisons pour lesquelles, à son estime, l'analyse de l'adéquation du projet litigieux aux objectifs du SDC, qui

compare des données non comparables, est factuellement inexacte, juridiquement trompeuse, engendre des situations discriminatoires et efface toute harmonie dans la rue.

Il rappelle également sa critique portant sur la comparaison inadéquate opérée par l'acte attaqué entre la construction projetée et des habitations situées de l'autre côté de la rue, en raison de la vallée en pente descendante dans laquelle s'insère la rue accueillant le projet.

14. Sur la seconde branche, il considère que, pour déterminer si l'objectif du SDC, à savoir le maintien du cadre paysager dans les zones aérées, est atteint, il faut pouvoir « caractériser cet espace paysager », *quod non* en l'espèce, de sorte que l'appréciation de l'autorité, sur ce point, est faussée et qu'on ne peut pas comprendre en quoi l'imposant gabarit, la toiture plate, inexistante dans le quartier, ou les importants déblais permettent de conserver ce cadre paysager. Il observe que les seuls éléments évoqués par l'autorité délivrante portent sur la zone de recul et le non-alignement en limite de propriété pour maintenir une zone « aérée », ce qui, selon lui, ne répond pas au souci de maintenir le cadre paysager et ses caractéristiques, celles-ci étant définies par une ouverture sur le fond de la vallée et la zone de Natura 2000 située en contrebas. Il reproche au projet d'obstruer totalement, à l'avenir, cette vue depuis la rue.

Il concède que la zone concernée est constructible mais il fait valoir que l'autorité ne démontre pas qu'il est impossible d'y élever un bâtiment sans maintenir le cadre paysager existant, au moins dans ses grandes lignes.

C. Le dernier mémoire

15. Dans son dernier mémoire, il observe, à titre préalable, que si les questions du gabarit et de l'intégration paysagère sont évoquées dans le permis attaqué, elles ne le sont que de manière générale et non au regard des prescriptions pertinentes du SDC. Il estime que, se satisfaisant de motifs généraux, l'autorité ne démontre pas qu'elle a pris en compte les prescriptions particulières du SDC. Il conclut à l'absence de motifs en relation avec celles-ci.

16. Sur la première branche, il insiste sur le fait que le gabarit dont question dans la prescription applicable du SDC se réfère à la fois à la dimension et à la forme des constructions qui peuvent être autorisées dans la zone concernée, mais non exclusivement au critère absolu de hauteur, de sorte que le concept n'est pas univoque. Il fait valoir que la prescription précitée du SDC vise également à harmoniser la forme de la construction, que l'utilisation du terme « morphologie »

soutient son interprétation et que préciser que « le gabarit de référence est le R+1+T (R+ 1 1/2+T inclus) » implique que l'habitation comprenne une toiture, « celle-ci devant être, par la force des choses, en pente ». Il met en exergue diverses expressions utilisées dans la prescription du SDC concernée qui supposent un but de préservation de l'harmonie du quartier et en déduit que la correcte application de la prescription applicable implique de comparer les caractéristiques de la construction projetée et celles des constructions existantes, aux fins de promouvoir l'harmonisation des gabarits.

Il répète qu'une telle comparaison constitue un préalable factuel à toute appréciation de la pertinence du projet et qu'en l'espèce, l'examen effectué par l'autorité est factuellement inexact et juridiquement inadéquat. Il rappelle notamment que le projet litigieux est le seul qui dispose d'une toiture entièrement plate et que l'appréciation qui en est faite par l'autorité minimise l'impact réel de la construction projetée, quant à sa hauteur par rapport aux habitations voisines.

17. Sur la seconde branche, il fait valoir que les larges espacements proposés par le projet découlent des prescriptions du SDC recommandant une implantation à l'écart des limites parcellaires mais n'impliquent pas que le projet est conforme au SDC en tant qu'il prescrit « le maintien du cadre paysager existant », celui-ci énonçant un autre principe que celui d'une implantation en ordre isolé. Il en déduit qu'une comparaison avec les reculs et l'implantation des autres constructions n'est pas en soi un critère pertinent pour apprécier le respect des options du SDC et est insuffisante pour justifier du respect du cadre paysager existant.

Il conclut que le raisonnement de l'autorité compétente, qu'il critique, la conduit à autoriser une construction significativement plus importante que le bâti environnant, avec comme conséquence l'existence d'une vue directe et plongeante sur sa propriété.

IV.2. Examen

18. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. Ainsi, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux, hors le cas de l'erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

19. L'article D.IV.5 du CoDT dispose qu'un permis d'urbanisme peut s'écarter, notamment, d'un schéma de développement communal et du contenu à valeur indicative d'un guide régional ou communal moyennant une motivation démontrant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma ou dans le guide et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Aux termes de l'article D.II.10 du CoDT, le SDC a pour objet de définir « la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire communal ». Il a valeur indicative, de sorte que l'autorité peut s'en écarter à la condition de le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause.

A. Première branche

20. Sur la première branche, l'acte attaqué indique que le bien accueillant le projet est notamment soumis à l'application du SDC, en tant que bien situé « en zone dite “village” à caractère dit “aéré” ».

Au sujet du « cadre physique » des zones à caractère aéré, le SDC indique, entre autres, ce qui suit :

« La hauteur des nouvelles constructions est déterminée par le gabarit des bâtiments alentours. La nouvelle construction participera à l'harmonisation de l'espace public. La relative diversité de hauteur des bâtiments qui composent une rue, produit son harmonie. Sauf exception, il importe de considérer et de valoriser cette caractéristique morphologique.

Le gabarit de référence est le R+1+T (R+1 1/2+T inclus) ».

21. À propos de la hauteur et du gabarit de la construction projetée, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Attendu que le gabarit projeté du projet propose un niveau 0 qui correspond au hall d'entrée et qui est +/- 23 cm plus bas que le niveau "rue" ; que le niveau de l'acrotère de la partie centrale est + 4,00 m, soit 3,77 m plus haut que la rue ; que les parties principales ont une hauteur d'acrotère 40 cm plus basse (soit 3,37 m plus haut que la rue) ;

Considérant que cette hauteur de volume principal est inférieure à celle de l'habitation n° 66 qui propose une hauteur de faîtage de 5,30 m plus haut que la rue ; que celui de l'habitation n° 47 est plus de 9 m plus haut que la rue ; que celui du numéro 45 est lui plus de 7 m plus haut que la voirie ; qu'il est important de considérer l'ensemble bâti et non le gabarit d'une seule habitation (l'habitation n° 58 présente en effet un gabarit un peu plus faible) ; que ces habitations voisines précitées sont les plus proches de l'habitation projetée ;

Attendu que le parti architectural du projet est "contemporain" ;

Attendu qu'il est important de noter qu'en façade arrière la construction présente le même style architectural que la maison voisine située sur la gauche en faisant face au terrain (n° 66) ; que de loin, on perçoit peu la toiture [de] l'habitation voisine n° 66, en percevant plus particulièrement les volumes blancs marqués par une certaine horizontalité ; qu'en termes d'intégration dans le paysage, ces deux maisons du fond de la rue présenteront le même genre de caractéristiques ».

22. La prescription précitée du SDC recommande une certaine harmonie de « hauteur » des nouvelles constructions avec les bâtiments alentours existants dont le gabarit correspond au gabarit de référence R+1+T. Elle est donc relative à la hauteur recherchée des habitations projetées – non à la forme de celles-ci –, la notion de « gabarit » servant à identifier le type de bâtiment utile à la comparaison des hauteurs du bâti et du futur bâti.

Vu l'optique précitée, le requérant ne démontre pas le caractère inadéquat de la comparaison effectuée dans l'acte attaqué entre les hauteurs respectives du projet à toiture plate et de bâtiments voisins dont le faîtage est inclus dans le calcul. Le SDC tend à ce que la nouvelle construction participe à l'« harmonisation de l'espace public » et indique que l'harmonie d'une rue procède d'une « relative » diversité de hauteur des bâtiments qui la composent. À nouveau, dans ce cadre, le requérant reste en défaut d'établir que la prescription en cause interdit de vérifier l'adéquation de la construction en projet avec des bâtiments alentours sis de l'autre côté de la rue, à plus de 1,20 mètre du niveau 0 de la rue, à la différence du projet situé en dessous de ce niveau.

Sur l'appréciation de cette « relative diversité » de hauteur, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes du requérant et de l'autorité administrative en ce qui concerne le bon

aménagement des lieux au regard de la hauteur de la construction projetée, hors le cas d'une erreur manifeste d'appréciation qui n'est pas démontrée en l'espèce.

23. En tant que la première branche du premier moyen revient à soutenir que le permis s'écarte de la prescription du SDC relative à la hauteur des nouvelles constructions, elle manque en fait. Partant, en tant qu'elle reproche à l'acte attaqué de ne pas justifier un tel écart dans une motivation pertinente répondant au prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT, elle n'est pas fondée.

B. Seconde branche

24. Sur la seconde branche, le SDC « localise » la zone aérée de la manière suivante :

« la zone aérée concerne des sites qui présentent un cadre paysager de grande qualité qu'il est important de conserver (point de vue remarquable, ouverture paysagère, contact avec la frange, zone d'intérêt paysager).

[...]

Les zones aérées peuvent également prendre place [...] sur des lieux déjà trop urbanisés par rapport à leur localisation (hameaux de Promelles, la Bruyère, Fonteny) ».

Sous l'intitulé « Mesures d'aménagement relatives aux zones destinées à l'urbanisation » et au titre de l'« option territoriale » d'une zone aérée, il recommande ce qui suit :

« Le maintien du cadre paysager existant et ses nombreuses qualités est préconisé dans la zone aérée. La volonté est également d'éviter d'urbaniser de manière inadéquate des zones qui présentent des contraintes environnementales trop nombreuses ou trop décisives ».

25. L'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant que la destination principale du bâtiment demeure la résidence et qu'en ce sens le projet ne s'écarte pas du schéma de développement communal ;

Attendu que l'implantation projetée du projet propose une zone de recul similaire aux constructions situées de part et d'autre du projet ;

Considérant que le projet ne prévoit pas une implantation d'un volume sur une limite de propriété et ce, afin de maintenir un caractère aéré des constructions (aucune des habitations à la fin de ce chemin ne présente cette caractéristique) ;

[...]

Considérant qu'au niveau de l'intégration paysagère, l'insertion du projet semble réussie ».

26. Aux termes des prescriptions du SDC précitées, un projet s'en écarte s'il consiste en une urbanisation inadéquate d'une zone aérée, caractérisée par un cadre paysager de grande qualité.

En l'espèce, au regard du SDC, l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet maintient un caractère aéré des constructions, notamment par une implantation à l'écart des limites parcellaires, et procède à une intégration paysagère réussie. La circonstance que, le cas échéant, le choix de l'implantation découle aussi d'autres prescriptions du schéma ne rend pas inexact le motif relatif au maintien du caractère aéré de la zone. Par ailleurs, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité estime que le projet s'intègre, de manière réussie, dans le cadre paysager de la zone. La simple affirmation contraire, en termes de requête, que le projet litigieux entre en contradiction avec l'option paysagère du SDC pour la zone aérée concernée, qui offre des vues sur une zone d'intérêt paysager et une zone Natura 2000, est insuffisante pour démontrer l'existence de l'écart qui est dénoncé par le moyen. Les précisions données quant à ce dans les écrits de procédure ultérieurs sont tardives et, partant, irrecevables.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

27. Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

28. Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles D.I.1, D.IV.6, § 1^{er}, et R.IV.26-1, ainsi que de l'annexe 4 du CoDT, des articles D.6.12, D.62, D.71, § 4, et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement et des principes de bonne administration.

29. Il fait valoir que le dossier de demande de permis est lacunaire en ce qu'il ne comporte aucune photographie de sa parcelle et son habitation et que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne contient aucune information adéquate sur l'impact du projet pour lui-même, de sorte que l'autorité n'a pu statuer en pleine connaissance de cause.

Il observe que le dossier de demande comporte un reportage photographique et une simulation axonométrique des façades avant et arrière mais

qu'en méconnaissance de la réglementation susvisée, aucune des treize photos jointes au dossier ne représente son bien sis au n° 58 du chemin de la Bruyère, alors qu'il est un voisin direct du projet et que son habitation en constitue un « immeuble jouxtant » ou une « construction voisine ». Il en conclut qu'à défaut de photographies adéquates, l'autorité n'a pu conclure à l'intégration du projet dans le contexte bâti.

Il considère que les plans déposés sont eux-mêmes insuffisants pour comprendre l'impact du projet sur les propriétés voisines, au vu des profils longitudinaux et transversal, du plan du contexte urbanistique et du fait que la zone de cours et jardins séparant le bâtiment projeté et le n° 58 n'est pas représentée. Il ajoute que les quelques photos qui complètent la note explicative additionnelle ne permettent pas non plus de se faire une idée des vues.

Il estime que le dossier de demande ne permet pas d'appréhender de manière précise l'impact du projet sur son habitation et qu'au regard de l'implantation particulière de la maison en projet et des caractéristiques de son pignon droit, « l'autorité aurait dû exiger un reportage photographique permettant de déterminer les vues probables depuis l'habitation projetée ».

B. Le mémoire en réplique

30. En réplique, il conteste que les photographies présentes au dossier administratif permettent de se représenter la réalité de l'écran visuel formé par la végétation et les vues possibles. Il ajoute que la « photo satellite *google maps* », à laquelle la seconde partie adverse renvoie, n'est pas versée dans le dossier de demande et qu'au demeurant, une image satellite ne renseigne pas sur la visibilité réelle au sol, outre qu'en l'occurrence, elle a été prise en période hivernale. Il critique l'angle de vue choisi pour les photographies 11, 12 et 13 dans la mesure où, pour que l'examen soit adéquat, les lieux doivent être photographiés depuis la maison en projet vers l'immeuble voisin, *quod non* en l'espèce.

Il maintient que les photographies jointes au dossier n'ont pas pu permettre à la première partie adverse d'apprécier l'ampleur de la végétation, son rôle d'écran visuel ni la visibilité depuis la future habitation et remet dès lors en cause l'adéquation de la motivation de l'acte attaqué sur cette question, au regard de ce qu'il a dénoncé dans ses courriers de contestation.

C. Le dernier mémoire

31. Dans son dernier mémoire, il fait valoir qu'il ne suffit pas qu'une appréciation apparaisse comme fondée mais que celle-ci doit également s'appuyer sur le dossier administratif, à défaut de quoi il n'est pas possible de vérifier la véracité des propos en question. Il considère qu'en l'espèce, dès lors que les documents manquants sont des éléments que le dossier administratif doit contenir *a minima* en application de l'article R.IV.26-1 et de l'annexe 4 du CoDT et que ce sont particulièrement les incidences du projet sur sa parcelle qui ont fait l'objet de réclamations lors de l'annonce de projet, l'autorité ne pouvait se satisfaire de documents « qui occultent la relation entre le projet et la parcelle du voisin ».

V.2. Examen

32. L'article D.IV.26, § 1^{er}, du CoDT prévoit notamment ce qui suit :

« Toute demande de permis est accompagnée d'un dossier.

Le Gouvernement arrête la forme et le contenu de la demande du permis. Il précise le nombre d'exemplaires du dossier qu'elle comporte, ainsi que l'échelle et le contenu des différents plans qui y sont joints ».

L'article R.IV.26-1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme suit :

« La demande de permis d'urbanisme est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 4 qui en fixe le contenu pour les projets qui requièrent le concours obligatoire d'un architecte ».

Dans le cadre 13 « annexes à fournir », l'annexe 4 précitée dresse la liste des documents à déposer en 4 exemplaires, parmi lesquels les prises de vues suivantes :

« un reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum :

- deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie ;

- au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné, les constructions voisines et l'environnement général ;

- lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction ou lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager, au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ».

33. Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Ainsi, les inexactitudes ou carences éventuelles du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déduction.

En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

Par ailleurs, tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif. L'administration n'a cependant pas l'obligation de répondre à chacune des objections au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration de l'acte attaqué. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que l'administré y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de ses observations.

34. En l'espèce, le dossier de demande comprend un reportage de 13 photographies illustrant le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet. Des flèches indiquent, sur les prises de vue 9, 12 et 13, le lieu de son implantation. En particulier, prises en vue arrière du projet litigieux, les photos 12 et 13 permettent de le localiser avec précision au regard de la limite parcellaire du bien du requérant. Elles révèlent une végétation dense présente sur sa parcelle, séparant son habitation, non directement visible depuis le terrain voisin, et la construction projetée.

Si le dossier de demande de permis ne comprend pas de photographie représentant, à front de voirie, la parcelle litigieuse et la construction du requérant, celle-ci, voisine du projet, ne « juxte » cependant pas à proprement parler la parcelle de la partie intervenante puisqu'elle ne lui est pas contiguë. En tout état de cause, les plans d'implantation et du contexte urbanistique, joints à la demande, permettent de connaître la situation précise de l'habitation du requérant par rapport au bien destiné à accueillir le projet contesté, de même que la distance la séparant de la construction en projet.

35. L'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« que l'autorité est parfaitement informée de la situation sur les lieux; que le dossier est complet et permet à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, l'autorité communale, assistée de ses services, dispose d'une connaissance du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différentes problématiques liées à ladite demande de permis d'urbanisme;

[...]

Vu les plans fournis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que ces plans permettent une bonne compréhension du projet;

[...]

Considérant que l'habitation du n° 58 est située en son point le plus proche à +/- 22 m de la limite mitoyenne;

Attendu que les fenêtres du présent projet sont implantées à plus de 9 m des limites mitoyennes;

Attendu qu'en outre l'environnement végétal existant, partie prenante importante du tissu non bâti, est particulièrement dense entre la propriété du n° 58 et le présent projet; que l'écran végétal est composé de plantations de tailles variées et bien ancrées composées d'un mélange de résineux et de feuillus; que cet écran est important et qu'il fait partie intégrante du site; qu'il permet d'accentuer l'intimité pour l'habitation n° 58 ».

En outre, il ressort de l'acte attaqué que son auteur a, de manière générale, été attentif à la présence d'éventuelles vues sur l'habitation du requérant, puisqu'il considère que « les baies d'étage de la future construction (niveau rue) et la création d'une terrasse (+ pare-soleil) pourraient engendrer une perte d'intimité pour la zone de jardin et l'habitation voisine de droite », en sorte qu'il soumet l'autorisation attaquée à deux conditions particulières qui sont libellées comme il suit :

- « • la modification de la partie accessible de la terrasse, la coursive accolée à l'élévation latérale droite ne pourra être utilisée comme terrasse (mise en place d'un garde-corps limitant la partie accessible de la terrasse à 3,00 m du garde-corps parallèle à la limite de propriété droite);
• les fenêtres situées en élévation latérale droite et situées à l'étage de la construction présenteront des vitrages translucides ».

36. Au vu des motifs de l'acte attaqué ci-avant reproduits dont l'inexactitude n'est pas démontrée, notamment en tant que l'autorité communale

indique disposer d'une connaissance circonstanciée du terrain, le requérant qui soutient que la première partie adverse n'a pu appréhender adéquatement l'impact du projet pour lui-même, à défaut de photographies figurant sa propriété, n'établit pas de façon vraisemblable que l'autorisation contestée a été accordée en méconnaissance de cause de la demande dont l'autorité était saisie ni que, sans cette absence, l'administration aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

37. Le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles D.I.1., § 1^{er}, D.IV.16, D.IV.53, D.VIII.2, D.VIII.3 et D.VIII.6 du CoDT, des articles D.62, D.71, § 4, et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il fait grief à l'acte attaqué de ne rencontrer ni l'ensemble des observations qu'il a formulées dans le cadre de l'annonce de projet ni l'avis défavorable émis par la CCATM.

38. En un premier grief qui concerne « les baies, les vues et la perte d'intimité », il rappelle ses observations déplorant une perte de tranquillité due aux vues hautes et dégagées depuis les ouvertures et terrasses de la maison projetée, dès lors qu'en partie droite de la construction, des bureaux et des pièces de vie occupent respectivement le premier étage et le rez-de-chaussée et que le pignon droit et le côté droit de la façade arrière sont composés de grandes baies et surmontés d'une grande terrasse et d'une coursive, dirigées vers son habitation et permettant des vues plongeantes vers celle-ci.

Il reproduit plusieurs extraits de sa réclamation qui détaillent en quoi « les plantations existantes ne constituent pas un écran à ces vues », pourquoi « la configuration de la construction projetée ne se justifie pas » en ce qui concerne les baies sur le pignon droit, et les raisons pour lesquelles « la suppression partielle de la terrasse ou la proposition de limiter son accès ne saurait suffire ».

Il concède que, consciente du problème, la première partie adverse a sollicité le dépôt de plans modifiés et imposé des conditions particulières, tels l'installation de garde-corps pour modifier la partie accessible de la terrasse et le placement de vitrages translucides au niveau du pignon droit du premier étage. Il estime cependant que ces mesures ne sont pas de nature à résoudre le problème de perte d'intimité, dès lors que les baies d'étages et terrasse ne sont pas supprimées, que la terrasse en façade arrière est toujours accessible, que la coursive latérale est toujours existante, que la création de garde-corps n'empêche pas l'accès depuis la fenêtre coulissante, qu'il sera toujours possible d'ouvrir les baies et de s'adosser aux garde-corps et que l'obscurcissement des baies n'empêche pas leur ouverture.

Il considère que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire en tant qu'elle reconnaît la perte d'intimité causée par les baies et la terrasse mais ne modifie ces aménagements que de manière marginale.

39. En un deuxième grief qui a trait à l'implantation du projet litigieux, il reconnaît, à l'instar de l'acte attaqué, que l'implantation en recul de manière similaire aux constructions voisines est adéquate. Il rappelle cependant sa critique relative au non-respect du relief du terrain et des lignes de force du paysage, qui, en substance, fait grief au projet de prévoir le garage et l'entrée au niveau de la voirie, nécessitant un remblai de trois mètres, alors qu'en raison de la déclivité du terrain, ils eussent dû se situer plus bas que celle-ci, comme c'est le cas pour les habitations voisines.

Il critique la motivation de l'acte attaqué quant à ce. Il considère, d'une part, que la considération sur la protection contre le ruissellement des eaux ne découle d'aucune déclaration du demandeur ni d'aucun élément du dossier administratif, d'autre part, qu'il est inexact d'affirmer que le GRU impose une entrée au niveau de la voirie – ce qui, au demeurant constitue un changement d'appréciation par rapport à une décision précédente relative à un bien sis dans la même rue – mais qu'il recommande en revanche que les projets s'insèrent dans le profil de la pente, en évitant tant les remblais que les déblais, et enfin, que la première partie adverse ne répond pas à la critique portant sur « une absence d'intégration dans le relief existant afin de minimiser l'impact paysager du projet ».

40. En un troisième grief portant sur les toiture plate et gabarit en projet, il reproduit de larges extraits de sa réclamation et les motifs de l'acte attaqué y relatifs. Il fait valoir que la première partie adverse ne rencontre pas ses observations qui précisaient qu'un recours à une toiture plate, sans respect du relief naturel du sol, maximise le gabarit, ni ne prend en considération qu'aucun bâtiment principal sis dans la rue ne présente de toiture plate. Il lui reproche un revirement d'attitude sur

ce point, sans s'en expliquer. Il relève aussi que l'autorité ne répond pas aux critiques émises à propos du gabarit de la construction, en procédant à une comparaison de la hauteur de la toiture plate avec la « hauteur de faîtage » des constructions voisines.

Par ailleurs, il estime que l'acte attaqué ne répond pas aux observations renvoyant notamment à l'avis défavorable de la CCATM et émises sur « le cumul des caractéristiques du projet (implantation ne respectant pas le relief du sol/toiture plate) et l'importance de la hauteur des niveaux projetés qui conduisent à maximiser le gabarit du projet et à dénaturer son intégration dans son environnement ».

B. Le mémoire en réplique

41. En réplique, il souligne que le pouvoir du Conseil d'État n'est pas limité lorsqu'il s'agit de dénoncer des erreurs factuelles ou d'appréciation qui ne sont pas compréhensibles, *quod est* en l'espèce, outre que l'acte attaqué est entaché d'erreurs juridiques et d'affirmations non fondées.

En substance, il fait valoir ce qui suit :

- il est erroné d'affirmer en fait que « la mise en œuvre d'une toiture plate [...] tend à minimiser l'impact » des constructions, dès lors qu'en l'espèce, l'impact de la construction est plus important en termes de hauteur ;
- l'appréciation de l'autorité laisse entendre que l'implantation de volumes secondaires à toiture plate peut être comparée à la construction d'une maison entièrement à toiture plate, ce qui est erroné en fait ;
- il n'est pas correct d'apprécier la hauteur de la construction par rapport aux bâtiments sis de l'autre côté de la rue, sur la pente ascendante ;
- l'affirmation relative à l'environnement végétal dense entre la propriété du n° 58 et le projet est insidieuse, l'autorité n'appuyant son appréciation sur aucun document du dossier administratif ;
- il est juridiquement inexact d'affirmer que le GRU impose que « l'entrée se [fasse] au niveau de la voirie » ;
- il est contradictoire que l'acte attaqué reconnaisse la perte d'intimité causée par les baies et la terrasse mais ne modifie ces aménagements que de manière marginale, alors spécialement que le requérant constatait qu'il suffisait d'ouvrir ces baies, fussent-elles obscurcies, et de se placer contre la terrasse, fût-elle partiellement inaccessible, pour que les vues soient identiques ;
- l'autorité ne motive pas son revirement d'attitude sur la question du maintien du relief du sol; s'agirait-il d'une question d'opportunité, il reste qu'elle ne la justifie pas.

C. Le dernier mémoire

42. Dans son dernier mémoire, il fait valoir qu'il n'est pas possible de prévoir l'utilisation concrète qui sera faite des baies et terrasse du pignon droit, qu'il faut, partant, prendre en considération les « potentialités » de la construction autorisée et qu'à cet égard, le risque qu'a voulu conjurer l'autorité par une obstruction partielle des baies et la restriction partielle de la terrasse demeure. Il soutient qu'en réalité, les « demi-mesures » imposées par l'autorité cachent mal « une appréhension de la problématique visant à éteindre la critique tout en maintenant les dispositifs litigieux ».

43. En ce qui concerne la toiture plate et le gabarit projetés, il maintient que les motifs de justification du gabarit – en ce compris, et surtout, le choix d'autoriser une toiture plate – ne sont pas compréhensibles au regard des critiques émises.

À propos du changement d'attitude opéré par la première partie adverse par rapport à une précédente décision du 24 avril 2013, il estime que l'écoulement du temps ne peut expliquer *per se* une attitude contradictoire et qu'en l'espèce, le contexte factuel demeure inchangé et l'évolution du contexte normatif ne justifie pas un revirement d'attitude.

À cet égard, il fait valoir que, si les entorses à certaines dispositions d'un instrument indicatif d'aménagement du territoire se présentent désormais comme des écarts et non comme des dérogations, il faut tenir compte des conditions requises pour accueillir ces écarts et que, sur ce plan, à l'instar du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) pour une dérogation, le CoDT conditionne l'écart à une double démonstration par l'autorité, de l'intégration paysagère et du respect des options/objectifs de l'instrument applicable.

Il observe que la condition paysagère n'est pas fondamentalement différente selon qu'elle s'applique à l'écart ou à la dérogation et que, malgré la perte de valeur réglementaire de certaines dispositions du GRU, le CoDT n'a pas remis en cause la nécessité de ne pas compromettre les objectifs contenus dans le guide. Il précise qu'en l'espèce, la critique ne porte pas sur la pertinence de l'octroi de l'écart mais sur les motifs qui justifient une toiture plate dans un quartier qui n'en compte pas. Il rappelle la motivation de la décision précédente du 24 avril 2013 qui justifie le maintien d'une toiture à versants par l'importance de préserver l'option architecturale du règlement général sur la bâtisse en site rural. Il relève qu'en 2013,

l'autorité a considéré qu'une toiture entièrement plate est en contradiction avec cet objectif du guide, et qu'on ne comprend pas en quoi cela ne serait plus le cas actuellement, alors spécialement que la CCATM adopte, elle, une attitude identique.

VI.2. Examen

44. Comme rappelé dans le cadre du premier moyen, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une annonce de projet et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Notamment, la motivation de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité administrative s'écarte, le cas échéant, des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Par ailleurs, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

45. Sur le premier grief, le requérant faisait valoir, en substance, que les baies et la terrasse prévues présentent des hauteurs inhabituelles, outre que le terrain est en pente vers son bien, ce qui augmente l'effet « mirador », et qu'au rez-de-chaussée, les baies sur le pignon droit créent des vues trop importantes par-dessus la haie.

En ce qui concerne la végétation située entre le projet et le fonds du requérant, il ressort de l'examen du deuxième moyen, du dossier administratif, du reportage photographique joint à la demande et de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité a pu valablement s'appuyer sur une série d'éléments, notamment la distance des baies par rapport aux limites mitoyennes, pour apprécier l'ampleur de la végétation, la qualité de son rôle d'écran visuel et la visibilité depuis la future habitation.

À propos des vues depuis la terrasse et les baies, la construction litigieuse est prévue en zone d'habitat à caractère rural, « principalement » destinée à la résidence au plan de secteur. Une telle affectation en zone d'habitat empêche un requérant riverain d'espérer conserver indéfiniment les avantages dont il bénéficie d'un espace le cas échéant vierge de toute construction ou en termes de vues.

46. À cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'habitation du n° 58 est située en son point le plus proche à +/- 22 m de la limite mitoyenne;

Attendu que les fenêtres du présent projet sont implantées à plus de 9 m des limites mitoyennes;

[...]

Considérant néanmoins que les baies d'étage de la future construction (niveau rue) et la création d'une terrasse (+ pare-soleil) pourraient engendrer une perte d'intimité pour la zone de jardin de l'habitation voisine de droite;

Considérant que les matériaux utilisés ne sont pas de nature à nuire à la cohésion d'ensemble des constructions du quartier; qu'il est important de végétaliser les toitures afin de faciliter l'intégration des constructions;

Vu la délibération du Collège communal du 28 novembre 2018 décidant de solliciter de plans modificatifs portant sur l'aire de stationnement, la modification de la partie accessible de la terrasse, la pose de vitrages translucides, le matériau de toiture et la description de la profession libérale ».

47. Comme déjà exposé, la première partie adverse soumet ainsi le permis attaqué à plusieurs conditions limitant la partie accessible de la terrasse, empêchant l'utilisation de la coursive comme telle et imposant certaines fenêtres au vitrage translucide.

Ces motifs indiquent que la première partie adverse a pris en compte la réclamation et les craintes du requérant en matière de vues et permettent de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne lui donne pas complètement satisfaction quant à ce. Le fait de ne pas réserver une suite totalement favorable aux observations du réclamant n'implique pas une absence de réponse aux remarques émises.

Hors le cas de l'erreur manifeste, non démontrée en l'espèce, le Conseil d'État ne peut juger de la pertinence des appréciations divergentes respectives de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux. N'est, partant, pas établie la contradiction que le requérant décèle dans la motivation de l'acte attaqué, en tant que la première partie adverse reconnaît la perte d'intimité alléguée mais ne modifie, selon lui, les aménagements que de façon mineure. Par ailleurs, le fait que le voisin puisse le cas échéant se placer contre la terrasse ou s'adosser au

garde-corps pour que les vues soient identiques à celles critiquées, est étranger aux vues considérées comme admissibles par l'acte attaqué.

Le premier grief n'est pas fondé.

48. Sur le deuxième grief, le requérant faisait notamment valoir ce qui suit dans sa réclamation :

« Vu l'étroitesse du chemin de la Bruyère et le contexte bâti (aucune habitation ne se trouve sur l'alignement), nous rejoignons les demandeurs sur leur intention de s'écarter de ce point du GRU et de ne pas s'implanter sur l'alignement.

Par contre, nous estimons que, dans sa position actuelle, le projet ne s'intègre pas bien sur le terrain et ne respecte pas ses caractéristiques particulières. Le terrain est en effet en forte déclivité vers l'arrière et la présence d'un garage et du niveau supérieur de l'habitation au même niveau que la voirie va entraîner d'importants mouvements de terre de remblais et augmenter l'impact du projet sur la zone arrière. Le bâtiment montre en effet un gabarit nettement supérieur au niveau de la voirie comparé à ses voisins (4 mètres pour le projet contre 2 m 45 pour le n° 66 et 1 m 81 pour le n° 58). La création d'une dalle pour accéder au garage et à l'entrée de l'habitation, même si elle rencontre les prescrits du RGBSR qui prévoit un garage de plain-pied avec la voirie, va nécessiter un remblais de 3 mètres de hauteur par rapport au terrain existant.

Si le projet avait respecté le relief du terrain et les lignes de force du paysage, le garage et l'entrée de l'habitation se seraient retrouvés plus bas que la voirie comme c'est le cas pour les habitations voisines. L'impact du projet aurait alors été moindre et l'on aurait évité d'importants mouvements de terre. Les seuls mouvements de terre éventuellement nécessaires auraient concerné une voie d'accès au garage depuis la rue, la taille du terrain permettant de réaliser cette voie d'accès en pente douce ».

49. L'article 419, a. et b., du GRU donne les indications suivantes :

« Les règles urbanistiques générales sont les suivantes :

a. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

b. Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie ».

50. Sur la problématique du relief du sol, l'acte attaqué contient les considérations suivantes :

« Considérant que le projet prévoit la réalisation de mouvements de terrain permettant d'asseoir la construction sur le terrain; que ces modifications du relief du sol permettent au projet de se prémunir des eaux de ruissellement;

Considérant que le projet prévoit un accès en relation avec le niveau de voirie; que cette gestion de la déclivité est préconisée par le prescrit du guide régional d'urbanisme sur les bâtisses en site rural;

Considérant que le projet prévoit de maintenir une rampe d'accès [au] jardin le long de la limite avec la propriété du numéro 58; que cette rampe suit le terrain naturel actuel et permet de conserver un accès au jardin pour les divers entretiens liés à son usage (taille d'arbre, livraison de bois de chauffage,...) ».

Ces motifs indiquent que la première partie adverse a pris en compte la réclamation du requérant en matière de non-respect du relief du terrain et des lignes de force du paysage. Ils permettent de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne réserve pas une suite favorable à son observation y relative, considérant notamment, vu la topographie du terrain, que les mouvements de terrain projetés sont nécessaires à la bonne réalisation du projet de construction. Le fait que c'est, le cas échéant, d'initiative que l'auteur de l'acte attaqué estime que la modification du relief du sol contribue aussi à se prémunir des eaux de ruissellement n'établit pas en soi le caractère inadéquat ou inexact du motif. Par ailleurs, le grief qui reproche à l'acte attaqué d'affirmer que le GRU impose une entrée au niveau de la voirie manque en fait, dès lors qu'il relève seulement qu'en prévoyant « un accès en relation avec le niveau de voirie », le projet gère la déclivité du terrain d'une manière « préconisée » par le GRU.

Pour le surplus, la question de l'admissibilité d'un écart à l'article 419, a. et b., du GRU est examinée dans le cadre du quatrième moyen.

Le deuxième grief n'est pas fondé.

51. Sur le troisième grief, le requérant faisait notamment valoir ce qui suit dans sa réclamation :

« Le toit à versants est d'ailleurs une caractéristique que l'on retrouve dans 100 % des volumes principaux des bâtisses existantes du chemin de la Bruyère. Néanmoins, ces dernières années, afin de mêler harmonieusement l'architecture contemporaine au bâti existant, des toitures plates ont été acceptées avec réussite pour des volumes secondaires dans des projets de constructions et d'extensions (n^{os} 20, 45, 47, 66...). Afin de préserver l'option architecturale du bâti existant, cette politique doit être maintenue pour les derniers terrains à bâtir de la rue malgré les changements apportés par l'arrivée du CODT. Cette question est d'intérêt général : une habitation avec une toiture entièrement plate serait un coup de poing dans le contexte bâti du chemin de la Bruyère ».

Il mettait aussi en exergue la teneur d'une décision prise en avril 2013 par le collège communal allant dans ce sens, les avis défavorables du service urbanisme de la ville et de la CCATM, l'appréhension inadéquate par le dossier de demande du gabarit du projet à toiture plate par rapport au gabarit sous corniche des habitations voisines à double versants et l'impact urbanistique négatif du projet qui cumule toiture plate et absence d'intégration dans le relief.

52. L'avis de la CCATM mentionne, quant à l'intégration du projet dans le cadre bâti, ce qui suit :

« Un membre pense que le motif avancé par le demandeur pour justifier l'usage d'une toiture plate, à savoir ne pas obturer la vue du voisin d'en face vers la vallée, doit être réfuté. En effet, le voisin d'en face n'a aucun droit sur la vue de l'autre côté de la vallée.

Il s'agit d'une très belle construction contemporaine. C'est toutefois très regrettable de l'implanter dans cette vieille rue de Glabais très traditionnelle. À quoi cela sert-il d'avoir un guide si on peut y déroger complètement ?

Les membres discutent ensuite de l'intégration au bâti existant. Il y a des endroits qui se prêtent bien à l'édification de bâtiments cubiques, d'autres pas. Ce projet n'est pas intégré au cadre bâti. Si on l'accepte, cela constituera un précédent.

Il est rappelé que le RGBSR a été mis en œuvre à Glabais suite à une demande de la population. Si on accepte ce genre de projet, tôt ou tard, il y aura contestation des habitants.

Vote :

Considérant que le projet ne tient aucunement compte du RGBSR et ne respecte pas son esprit;

Considérant que le projet est de qualité mais ne s'intègre aucunement au cadre bâti traditionnel de cette rue;

Les membres émettent un avis défavorable par 10 voix contre 1 abstention ».

53. L'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que le projet, s'écartant de la partie indicative du RGBSR, il y a lieu de s'assurer du respect de l'article D.IV.5 du Code en ce sens que le projet ne doit pas compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme compris dans le Guide;

[...]

Attendu que l'implantation projetée du projet propose une zone de recul similaire aux constructions situées de part et d'autre du projet;

[...]

Considérant que le projet propose un rapport "façade/pignon" de +/- 2,5; que cet élément ne nuit pas à l'intégration du projet dans le contexte bâti environnemental;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de mouvements de terrain permettant d'asseoir la construction sur le terrain; que ces modifications du relief du sol permettent au projet de se prémunir des eaux de ruissellement;

[...]

Attendu que le gabarit projeté du projet propose un niveau 0 qui correspond au hall d'entrée et qui est de +/- 23 cm plus bas que le niveau "rue" que le niveau de l'acrotère de la partie centrale est + 4,00 m soit 3,77 m plus haut que la rue; que les parties principales ont une hauteur d'acrotère 40 cm plus basse (soit 3,37 m plus haut que la rue);

Considérant que cette hauteur de volume principale est inférieure à celle de l'habitation n° 66 qui propose une hauteur de faîtage de 5,30 m plus haut que la rue; que celui de l'habitation n° 47 est plus haut de 9 m que la rue; que celui du numéro 45 est lui plus de 7 m plus haut que la voirie; qu'il est important de considérer l'ensemble bâti et non le gabarit d'une seule habitation (l'habitation n° 58 présente en effet un gabarit un peu plus faible); que ces habitations voisines précitées sont les plus proches de l'habitation projetée;

Attendu que le parti architectural du projet est "contemporain";

Attendu qu'il est important de noter qu'en façade arrière la construction présente le même style architectural que la maison voisine située sur la gauche en faisant face au terrain (n° 66); que de loin, on perçoit peu la toiture [de] l'habitation voisine n° 66, en percevant plus particulièrement les volumes blancs marqués par une certaine horizontalité; qu'en termes d'intégration dans le paysage, ces deux maisons du fond de la rue présenteront le même genre de caractéristiques;

Considérant que le projet tend à minimiser l'impact de ces constructions sur le voisinage par la mise en œuvre de toiture plate ;

Considérant qu'avec l'évolution de l'architecture, des techniques de construction, des gestions des toitures plates (toiture végétale), les règlements plus anciens tendent à devenir "désuets";

Considérant qu'au niveau de l'intégration paysagère, l'insertion du projet semble réussie;

Considérant que l'habitation n° 66, même si elle présente une toiture à versants, est de type "contemporaine"; que cet élément permet de renforcer l'intégration au cadre bâti; que les constructions secondaires des habitations n^{os} 41, 45 et 47 sont résolument contemporaines; qu'elles sont perceptibles depuis l'espace public ».

Cette motivation permet au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles la première partie adverse ne donne pas suite à sa réclamation qui fustigeait le recours à une toiture plate pour le volume principal de la construction et pourquoi l'autorité délivrante estime, au rebours du requérant et de la CCATM, qu'au vu de divers éléments déjà présents dans l'ensemble du bâti et, notamment, le gabarit ou le caractère contemporain de maisons directement voisines, le projet s'intègre, de manière réussie, dans son environnement. Hors le cas de l'erreur manifeste non établie en l'espèce, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation sur ce point à celle de l'autorité émise dans le cadre de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire. Pour le surplus, il ressort de l'examen du premier moyen qu'à propos de la hauteur de la construction, la première partie adverse a pu, en l'espèce, procéder à une comparaison de celle-ci avec la hauteur totale des immeubles environnants.

54. Par ailleurs, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, une autorité administrative peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, dans un délai rapproché, en application d'une même réglementation, sur des projets identiques ou similaires.

En l'espèce, la décision du 24 avril 2013 à laquelle le requérant se réfère, a été prise à propos d'un projet de construction certes sis chemin de la Bruyère mais dont il n'est pas soutenu qu'il est similaire au projet litigieux. En outre, cet autre projet a été autorisé près de six ans avant l'acte attaqué, sous l'empire du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et, notamment, des articles 113 et 114 de celui-ci n'autorisant des « dérogations » qu'à titre exceptionnel, sous certaines conditions, au règlement général sur les bâtisses en site rural, à valeur réglementaire, tandis que les dispositions de celui-ci intégrées au GRU ont désormais valeur indicative et que des « écarts » à ce guide sont autorisés pourvu que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT soient remplies.

De telles circonstances empêchent de conclure à un revirement d'attitude dans le chef de la première partie adverse, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, de sorte que l'acte attaqué ne devait pas être spécialement motivé quant à ce.

Le troisième grief n'est pas fondé.

55. Le troisième moyen n'est fondé en aucun de ses aspects.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

56. Le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles D.II.25, D.IV.5 à D.IV.13 et D.IV.53 du CoDT, des prescriptions urbanistiques 419 à 421 du GRU, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

57. En une première branche, il fait valoir, en un premier grief, que le projet s'écarte de l'article 419, a., du GRU, sans que l'auteur de l'acte attaqué ne le justifie adéquatement.

Il rappelle que le bien est situé sur une parcelle ouverte et pentue en zone agricole d'intérêt paysager et proche d'une zone Natura 2000. Il reproche au projet de nécessiter des remblais de grande ampleur, au détriment du cadre paysager et de

la ligne de pente naturelle du terrain, sans justification si ce n'est la volonté du demandeur de disposer d'emplacements de parking et d'une entrée au niveau de la voirie.

Il revient sur sa critique de la motivation de l'acte attaqué quant à ce, répétant que la considération sur la protection contre le ruissellement des eaux ne découle d'aucune déclaration du demandeur ni d'aucun élément du dossier administratif, qu'il est inexact d'affirmer que le GRU impose une entrée au niveau de la voirie mais qu'au contraire, l'article 419, a., du guide prévoit que les projets s'insèrent dans le profil de la pente, en évitant tant les remblais que les déblais.

Il ajoute qu'il n'existe pas d'obligation de présenter les entrées des garages ou de la maison au niveau de la voirie, qu'en tout cas, cette option est secondaire par rapport au respect strict de la pente et qu'à cet égard, ni le demandeur ni l'auteur de l'acte attaqué ne démontrent qu'il n'est pas possible de respecter la règle plutôt que de s'en écarter. À son estime, la motivation de l'acte attaqué est d'autant plus inadéquate qu'il caractérise la déclivité du terrain de manière imprécise, qu'il s'écarte d'une précédente décision prise en 2013 et qu'il ne démontre pas à suffisance que l'autorité a également examiné l'écart au regard au SDC qui préconise « le maintien du cadre paysager existant et ses nombreuses qualités ».

58. Le deuxième grief porte sur les écarts du projet par rapport aux articles 419, c., et 421, b., du GRU, en ce qui concerne la toiture plate. Le requérant s'attache à démontrer les trois motifs principaux y relatifs qu'il identifie dans l'acte attaqué.

Premièrement, il observe que la prétendue diminution de l'impact du projet sur le voisinage par la pose d'une toiture plate, n'est pas explicitée. Il fait valoir que s'il s'agit d'un impact esthétique, le GRU vise à le protéger en imposant le respect de la morphologie rurale du bâti et que c'est s'en écarter qui revient à augmenter de manière significative l'impact esthétique du bien. S'il s'agit de l'impact visuel, il ne voit pas en quoi une toiture à versants porte plus préjudice aux riverains qu'une toiture plate. Il développe une autre conception de la construction qui permettrait, même avec un toit à versants, de n'avoir aucun impact de plus que le projet actuel, imaginant, notamment, « un agencement du projet plus en profondeur avec un niveau d'entrée plus bas que le niveau de la rue (comme pour les maisons voisines), un volume plus en phase avec les constructions voisines et la présence d'un toit à versants de 35° de pente (en léger écart au GRU) ». Il fait grief à la première partie adverse de ne pas démontrer qu'elle a tenté de préserver les objectifs

du GRU, alors qu'il était possible de revoir l'implantation ou de prévoir des écarts plus légers à la pente de toiture.

Deuxièmement, il estime que les comparaisons effectuées par l'acte attaqué avec le style architectural des maisons voisines ne sont pas pertinentes, dès lors que le bâti actuel environnant présente précisément une uniformité de toits à versants pour les volumes principaux, en conformité avec l'objectif du guide de protéger « la morphologie rurale de certaines parties du territoire wallon », en sorte que les constructions visées par l'acte attaqué ne sont nullement comparables au projet.

Troisièmement, il soutient qu'autoriser une toiture complètement plate revient à écarter complètement l'application de la règle indicative, ce que ne peut faire l'autorité. À son estime, c'est d'ailleurs la conclusion à laquelle celle-ci arrive lorsqu'elle postule le caractère désuet de la règle, alors qu'« il ne lui revient pas de modifier la règle ou d'en écarter son application, mais de l'appliquer ou de s'en écarter en motivant dûment celui-ci », *quod non*.

59. Concernant le troisième grief qui a trait à un écart à l'article 419, d., du GRU qu'il décèle dans le projet litigieux, il affirme que cette prescription impose que toutes les baies composant les façades d'une construction soient caractérisées par « une hauteur verticale plus importante que leur largeur horizontale » (*sic*). Il considère qu'en mentionnant que « le projet est caractérisé, dans son ensemble, par des baies ayant une dominante verticale (mais pas baie par baie) », l'acte attaqué ne justifie pas l'écart constaté ni n'explique en quoi il ne compromet pas les objectifs du guide et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

En outre, il qualifie la description du projet de douteuse, dans la mesure où le projet compte certes 20 baies à dominante verticale et 9 baies à dominante horizontale mais que, sur la base d'un calcul distinguant les façades avant et arrière ainsi que les pignons gauche et droit, les superficies des baies à dominante horizontale sont telles que, dans son ensemble, le projet présente une dominante horizontale.

60. Dans une seconde branche, il considère que, si les dispositions du règlement général sur les bâtisses en site rural intégrées au GRU sont jugées non applicables en l'espèce, elles constituent cependant, aux termes de l'acte attaqué, des critères d'appréciation du bon aménagement des lieux, que l'autorité peut s'y référer, fussent-elles non contraignantes, et qu'en ce cas, il convient d'examiner si la motivation de l'acte attaqué au regard de ces lignes directrices est adéquate et

pertinente, *quod non* en l'espèce, de sorte que les exigences de motivation formelle sont méconnues.

B. Le mémoire en réplique

61. En réplique, il ajoute que si le relief du terrain est important, l'article 419, b., précité n'impose pas de présenter un accès au même niveau que la voirie car le strict respect de cette prescription entre en contradiction avec l'article 419, a., qui recommande de ne pas modifier le relief du terrain, de même qu'avec les indications du SDC qui impliquent le maintien du cadre paysager. Il réitère qu'à tort, la motivation de l'acte attaqué ne prend pas en compte cette nécessité de ne pas modifier le cadre paysager, dont le relief du sol.

Il observe que le terrain à bâtir litigieux est en forte pente, tout comme les deux terrains qui l'entourent, pour lesquels l'autorité a considéré qu'il convenait de permettre un écart à la recommandation visant le nivellement de l'entrée avec la rue. Il reproche à la première partie adverse de ne pas expliquer pourquoi son appréciation est différente dans le cas d'espèce, alors qu'aucune contrainte spécifique n'apparaît du dossier administratif.

Quant aux baies, il précise que, dans l'interprétation qu'il donne de la prescription applicable, s'il ne peut être discuté que quelques baies présentent un caractère horizontal, la question de l'adéquation du projet avec le cadre bâti du quartier doit se poser lorsque c'est près de la moitié des baies, voire plus, qui présentent un tel caractère, d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, l'écart n'est pas motivé.

C. Le dernier mémoire

62. Dans son dernier mémoire, sur le premier grief, il rappelle les caractéristiques « réelles » du projet, à savoir le fait que le terrain présente un dénivelé important, que le projet n'est pas adjacent à la voirie mais en recul de plus de 15 mètres, que cette distance est bien plus importante que pour les habitations voisines, que le nivellement de la zone de recul implique des terrassements importants et que la seule raison expliquant ce recul est la création d'une allée carrossable et d'emplacements de parking. Il souligne que, sans ces éléments, de tels nivellements ne sont pas nécessaires, de sorte qu'il est erroné de considérer que « l'implantation de la nouvelle construction et l'aménagement de ses abords ont été réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant ».

Il conteste que les indications de la brochure d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR) au plateau limoneux brabançon préconisent la solution autorisée par le permis attaqué, faisant valoir que si les reculs sont possibles, ils doivent être limités, *quod non* en l'espèce, et que c'est dans ce cadre que doit s'analyser l'applicabilité des autres dispositions, notamment de l'article 419, b., à lire avec circonspection.

63. À propos de l'article 419, d., du GRU, il insiste sur le fait que les baies horizontales, inférieures en nombre absolus, représentent une surface bien supérieure de sorte que, dans son ensemble, le projet présente une dominante horizontale.

VII.2. Examen

64. Les conditions auxquelles un projet peut s'écarter des indications d'un guide sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT qui est rédigé comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

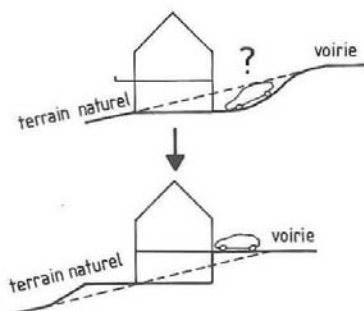
Cette disposition n'exige pas la démonstration de l'impossibilité de se conformer au GRU en ce qui concerne l'implantation du projet ou les toitures. Il suffit de démontrer que le projet ne compromet pas ses objectifs d'urbanisme. Le requérant ne peut dès lors être suivi lorsqu'il fait grief aux demandeurs de permis et à l'acte attaqué de ne pas démontrer « qu'il n'est pas possible de respecter la règle plutôt que de s'en écarter ».

65. Sur le premier grief de la première branche, l'article 419, a. et b., du GRU préconise notamment, pour rappel, que l'implantation des volumes respecte le relief du sol et que les garages à rue se situent de plain-pied à hauteur de la voirie publique. Rien dans le guide ne permet de considérer que l'article 419, b., du GRU énonce une règle « secondaire » par rapport à celle de l'article 419, a., du même guide, ni que celle-ci appelle un « respect strict de la pente ».

Il n'est pas contesté que le projet s'implante sur un terrain présentant une forte déclivité, en zone d'habitat à caractère rural, « principalement » destinée à la résidence. On ne peut suivre le raisonnement du requérant qui revient, en fait, à empêcher toute construction sur une parcelle présentant une telle caractéristique, ce qui ne se peut en droit.

Comme expliqué dans un courrier de l'architecte de la partie intervenante réagissant aux critiques du requérant, on peut utilement se référer à la brochure explicative du RGBSR qui contient l'illustration suivante, relative à un « terrain descendant par rapport à la rue » :

Les accès au garage et à la maison se trouvent au niveau voirie; la maison est construite suivant la pente



Cette instruction administrative permet de résoudre, en l'espèce, l'apparente contradiction d'une lecture combinée des points a. et b. de l'article 419 du GRU.

66. À la lecture des motifs de l'acte attaqué reproduits ci-avant au n° 50, la première partie adverse considère que, vu la déclivité du terrain, les mouvements de terrain projetés sont nécessaires à la bonne réalisation du projet de construction, que ceux-ci permettent de se prémunir contre les eaux de ruissellement, que le projet respecte le GRU en tant qu'il prévoit un accès en relation avec le niveau de voirie et qu'il maintient une rampe d'accès au jardin qui, quant à elle, suit le terrain naturel actuel.

Comme déjà jugé dans le cadre du troisième moyen, le fait que l'auteur de l'acte attaqué estime d'initiative que la modification du relief du sol contribue à éviter les eaux de ruissellement n'établit pas en soi l'inadéquation ou l'inexactitude du motif. Par ailleurs, il ressort de l'analyse du premier moyen qu'en tant que le requérant soutient que le permis s'écarte du SDC, l'argument manque en fait. Enfin, il résulte des considérations relatives à l'article 419, a. et b. du GRU, qui précèdent, que la première partie adverse a pu considérer que la gestion de la déclivité du terrain telle que retenue par le projet est conforme à ce que recommande le GRU.

Pour le surplus, en tant que le grief remet en cause l'importance du recul du projet par rapport à la voirie, il s'agit d'une critique en opportunité, sans que soit démontrée une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la première partie adverse. Le Conseil d'État ne peut en connaître.

Le premier grief n'est pas fondé.

67. Sur le deuxième grief de la première branche, l'article 419, c., du GRU indique ce qui suit :

« Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage ».

68. À propos de l'intégration paysagère du projet et quant au choix d'une toiture plate, l'acte attaqué contient les considérations suivantes :

« Considérant que le projet, s'écartant de la partie indicative du RGBSR, il y a lieu de s'assurer du respect de l'article D.IV.5 du Code en ce sens que le projet ne doit pas compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme compris dans le Guide;

[...]

Attendu que le parti architectural du projet est “contemporain”;

Attendu qu'il est important de noter qu'en façade arrière la construction présente le même style architectural que la maison voisine située sur la gauche en faisant face au terrain (n° 66); que de loin, on perçoit peu la toiture [de] l'habitation voisine n° 66, en percevant plus particulièrement les volumes blancs marqués par une certaine horizontalité; qu'en termes d'intégration dans le paysage, ces deux maisons du fond de la rue présenteront le même genre de caractéristiques;

Considérant que le projet tend à minimiser l'impact de ces constructions sur le voisinage par la mise en œuvre de toiture plate ;

Considérant qu'avec l'évolution de l'architecture, des techniques de construction, des gestions des toitures plates (toiture végétale), les règlements plus anciens tendent à devenir “désuets”;

Considérant qu'au niveau de l'intégration paysagère, l'insertion du projet semble réussie;

Considérant que l'habitation n° 66, même si elle présente une toiture à versants, est de type “contemporaine”; que cet élément permet de renforcer l'intégration au cadre bâti; que les constructions secondaires des habitations n^{os} 41, 45 et 47 sont résolument contemporaines; qu'elles sont perceptibles depuis l'espace public ».

69. Concernant la justification de la toiture plate qui prétendument – à l'estime du requérant – minimise l'impact du projet sur le voisinage, il ressort de l'acte attaqué que, partant du constat que le projet litigieux est contemporain, la première partie adverse le compare avec la maison voisine de gauche, également de

type contemporain, dont on perçoit plus les volumes blancs présentant une certaine horizontalité que la toiture, de sorte qu'en termes d'intégration paysagère, « ces deux maisons du fond de la rue » présenteront des caractéristiques similaires. Le requérant ne remet pas en cause de tels constats. C'est sur cette base et pour cette raison que la première partie adverse estime qu'au regard des habitations voisines, la toiture plate du projet contesté a pour effet d'en diminuer la hauteur du volume principal et, partant, contribue à réduire l'impact sur le voisinage des deux constructions contemporaines sises au fond de la rue. Par ailleurs, le fait de relever que plusieurs habitations voisines présentent des volumes secondaires résolument contemporains et visibles depuis l'espace public, et renforcent encore l'intégration du projet litigieux dans le cadre bâti, ne révèle aucune erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué. À cet égard, le requérant ne peut être suivi lorsqu'il affirme que l'examen de l'intégration paysagère du projet contesté dans son environnement ne peut se faire qu'au regard du bâti rural existant se distinguant par une toiture à versants, à l'exclusion de toute autre construction également présente dans le contexte bâti et non bâti se distinguant par un caractère plus contemporain.

Comme déjà précisé, il ne s'agit pas de démontrer que le respect de la règle, soit une toiture à deux versants, porte plus préjudice au voisinage qu'une toiture plate ou inversement, ni de vérifier s'il n'était pas possible de prévoir des écarts au GRU plus légers.

En conséquence, la première partie adverse a pu valablement considérer sur ce point que, compte tenu du contexte spécifique dans lequel le projet s'insère, l'objectif du GRU tenant au choix en site rural, pour les volumes principaux, d'une toiture à deux versants et à l'harmonie globale des toitures, n'est pas mis en péril. Le fait d'observer que, vu l'évolution récente de l'architecture, des règlements plus anciens « tendent à devenir » désuets n'implique pas une volonté dans le chef de la première partie adverse « d'écarter complètement l'application de la règle indicative ».

Pour le surplus, en tant que le requérant imagine un tout autre projet proposant un toit à double versants « qui n'aurait aucun impact de plus que le projet actuel », la critique est formulée en pure opportunité. Or, en l'absence d'une erreur manifeste, non démontrée en l'espèce, le Conseil d'État ne peut juger de la pertinence des appréciations divergentes respectives de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux.

Le deuxième grief n'est pas fondé.

70. Sur le troisième grief de la première branche, l'article 419, d., du GRU mentionne ce qui suit :

« L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures ».

Il ressort de cette prescription urbanistique que le GRU prévoit, d'une part, que la « surface » des baies est inférieure à celle des parties pleines et, d'autre part, que l'ensemble des baies se caractérise par une « dominante » verticale.

71. Concernant les baies du bâtiment, l'acte attaqué est motivé de la manière suivante :

« Considérant que le projet est caractérisé dans son ensemble par des baies ayant une dominante verticale (mais pas baie par baie);

Vu la note de l'auteur de projet concernant le rapport "vitrage / plein"; que les surfaces vitrées semblent être inférieures à celles des parties pleines;

Considérant que la proportion est tout à fait en adéquation avec le GRU et l'orientation du projet ».

72. Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, l'organisation d'une annonce de projet a été décidée au motif que le projet s'écarte des prescriptions du GRU, notamment en ce qui concerne les baies, dès lors que « l'ensemble des baies du projet n'est pas caractérisé par une dominante verticale et totalise une surface supérieure à celle des parties pleines des élévations ».

D'une part, quant à l'importance de la surface des baies par rapport à celle des parties pleines, l'acte attaqué prend en compte, dans sa motivation, le courrier de l'architecte de la partie intervenante répondant aux observations du requérant. Les explications apportées dans ce document, qui figure au dossier administratif, sont libellées comme suit :

« Afin d'éviter des incompréhensions, j'ai recalculé la proportion de surface vitrée pour le pignon droit et la façade arrière. Le calcul est effectué via le logiciel de dessin. [...] Pour le pignon droit on constate qu'on obtient 55 m² de surface pleine et 35 m² de surface vitrée. Soit 38 % de surface vitrée. Au niveau de la façade arrière, on a 126 m² de surface pleine et 83 m² de surface vitrée. Soit 39 % de surface vitrée. Compte tenu que ce sont les deux façades les mieux exposées, je pense que la proportion vitrage/plein est tout à fait en adéquation avec le GRU ».

Sur ce point, le troisième grief ne critique pas l'appréciation de la première partie adverse qui conclut au respect du GRU en ce qui concerne la « surface » de l'ensemble des baies comparée à celle des parties pleines des élévations.

D'autre part, quant à la dominante verticale de l'ensemble des baies, le requérant concède que « le projet compte 20 baies à dominante verticale et 9 baies à dominante horizontale ». Il résulte des plans joints à la demande de permis, singulièrement de ceux représentant respectivement la façade arrière, le pignon droit et la façade avant de la construction en projet, qu'au rebours de son impression première d'un écart à l'article 419, d., du GRU, la première partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur, que le projet ne s'en écarte pas et que la proportion des baies verticales est « tout à fait en adéquation avec le GRU et l'orientation du projet ». Les calculs du requérant fondés sur la somme des surfaces respectives des baies verticales et horizontales et tendant à convaincre d'une dominante horizontale du projet, ne sont pas de nature à énerver ce constat, dès lors que la disposition du GRU prescrit, à cet égard, non que les baies horizontales présentent une superficie totale inférieure à celle des baies verticales, mais seulement que l'ensemble des baies se caractérise par une « dominante » visuelle verticale.

73. En conséquence, en tant que le troisième grief soutient que le permis s'écarte de l'article 419, d., du GRU, il manque en fait. En tant qu'il reproche à l'acte attaqué de ne pas justifier un tel écart dans une motivation pertinente répondant au prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT, il est donc non fondé.

74. La première branche n'est pas fondée.

75. Dès lors que la première branche du moyen n'est pas fondée, la seconde branche du quatrième moyen est également non fondée, en tant qu'elle soutient que les exigences de motivation formelle de la loi du 29 juillet du 1991 sont méconnues par l'acte attaqué.

76. Le quatrième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VIII. Indemnité de procédure

77. La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 février 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Simon Pochet,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux